RENTAL MARKET REPORT

Windsor

Canada Mortgage and Housing Corporation

WINDSOR CMA VACANCY RATE CONTINUES TO RISE IN 2002

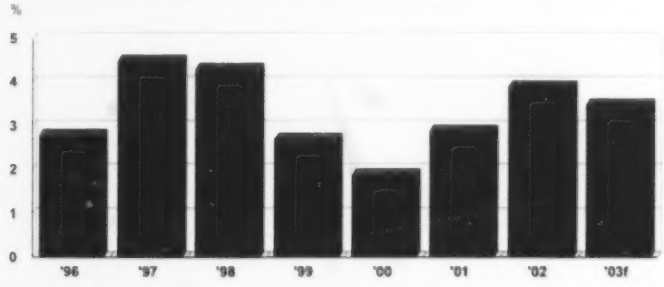
ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2002

Renter's choice of apartment units increased once again in the Windsor Census Metropolitan Area (CMA) for the second year in a row. The rate hit 3.9 per cent, a full percentage point above the 2.9 per cent recorded in the October 2001 survey. The lure of low mortgage rates and the comparable carrying cost between homeownership and rental payments drew renters out of apartments. As a result the number of vacant rental units increased from 435 units last year to 600 units in 2002.

The move to homeownership as evidenced by the booming new construction and hot resale markets explains most of the decline in demand for rental units as opposed to a poor economy. While employment among the 15-24 year-old "prime renters" is still below levels two years ago, it has stabilized. In-migration to the Windsor-Essex area has also been very strong.

Mortgage interest rates did not rise as anticipated in 2002. The continuing low rates urged any possible fence sitters to switch from renting to owning.

Apartment vacancies up in 2002



Source: CMHC

IN THIS ISSUE

1 Windsor CMA Vacancy rate continues to rise
2 Summary and Forecast
3 Easing market cools rent hikes
4 Vacancy Rates across Canada
5 Apartment vacancy rates by zone and bedroom type
5 Vacant and total universe, Apt. by zone and bedroom type
5 Apartment vacancy rates by year of completion
5 Apartment vacncies by year age of completion
6 Apartment vacancy rate by size of builiding
6 Apartment vacancy rate by structure size
6 Apartment vacancies by age of building
6 Private apartment universe by structure size
7 Apartment rents by zone and bedroom type
7 Assisted rental stock and vacancies
7 Row housing vacancies by zone
8 Methodology

Continued on page 2

Margot Stevenson
CMHC Market Analysis, London Office
Tel: (519) 873-2407 Fax: (519) 438-5266
mstevens@cmhc-schl.gc.ca * www.cmhc.ca

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02880/

On the supply side only 42 new apartment rental units were completed. The University of Windsor also completed a 300 bed rescidence. Nevertheless, the universe of rental units in apartments buildings with 3 or more units was down slightly to 15,211, compared to 15,256 in October 2001.

All zones in Windsor City have higher vacancies

All four zones in Windsor City experienced higher vacancies in 2002. The greatest increase was in zone 2 east inner, where the rate jumped from 2.6 per cent in 2001 to 5.5 per cent in 2002. This area is located next to the core and near the Windsor Casino. Units in this zone had the second highest average two bedroom rents in the CMA in 2001. As such, many renters in zone 2 took advantage of low rates and moved to homeownership resulting in two bedroom vacancy rates rising to 7.3 per cent compared to 2.7 per cent in 2001 while rental increases were limited to only 1.7 per cent in 2002.

Zone 1 - centre had the least change in vacancy rate going from 4.0 per cent to 4.2 per cent. This is the zone encompassing the downtown area and the new Chrysler headquarters. Demand for one bedroom units increased as downtown workers looked for accommodation close to work.

Zone 4 -west which includes the University of Windsor and St. Clair College, had the lowest vacancy rate in the City at 3.1 per cent. due to the demand from students for accommodation. This zone also has the lowest one and two bedroom average rents due to lower household income.

In areas surrounding the City in zone 5 the vacancy rate dropped 0.1 per cent to 1.4 per cent in October 2002. This change is not significant as the universe size is small enough that one more vacant unit would have left the rate at 1.5 per cent.

The vacancy rate hike came despite the increase in migration to the Windsor-Essex area. Due to the affordability of homeownership in the area with an average MLS house price of $148,000 and two bedroom rents that rate as the highest in Southern Ontario, most of these new migrants turned to ownership.

Vacancies by age of building were higher in units completed after 1985, especially in zone 2 -east inner. for 2 bedroom units. The rental charges on these newer, multi-bedroom units would approach mortgage payments.

SUMMARY AND FORECAST

Windsor's private apartment vacancy rate rose to 3.9 per cent in October 2002 from 2.9 per cent in October 2001.

Interest rates should rise in 2002 along with continuing strong in-migration to the Windsor area, prompting a slight vacancy rate decrease to 3.5 per cent by next October.

Windsor's average two-bedroom apartment rent rose to $769 in October 2002, up 4.2 per cent from October 2001. This is slightly above the provincial guideline of 3.9 per cent but follows a negligible increase of 0.3 per cent in 2001. The average two-bedroom apartment rent is forecast to increase 3 per cent in 2003 to $792.

Vacancies were also up in the assisted housing rental sector, going from 1.5 per cent in 2001 to 2.4 per cent in 2002.

Windsor economy was healthy in 2002 as the number of employed persons grew by 2.5 per cent. The forecast for 2003 calls for employment growth of 3.5 per cent.

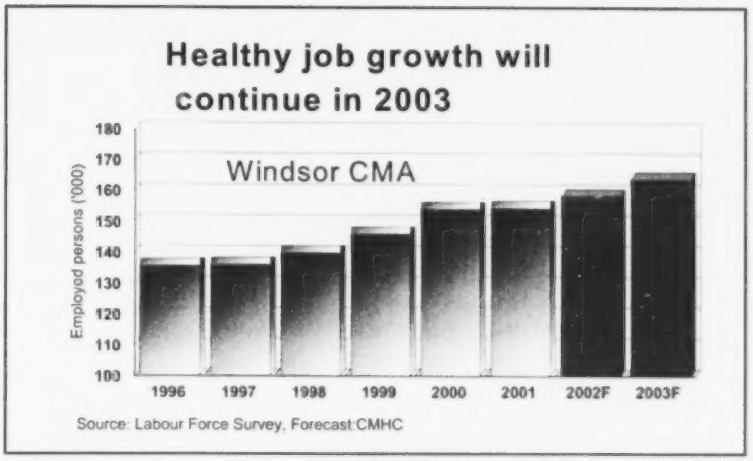
Assisted Housing Vacancies Rise

CMHC's survey found more vacant units among Windsor's government-assisted housing stock. Last October's combined apartment and row vacancy rate in this "non-market" sector rose to 2.4 per cent from 1.5 per cent in October 2001. This is equivalent to 176 vacant units out of the universe of 7,376 units. There were only three vacant bachelor units recorded at the time of the survey. One bedroom and two bedroom units recorded a vacancy rate of 2.9 per cent and 1.4 per cent respectively.

Employment growth, Low Mortgage Rates Fuel Move to Ownership

With only 42 new rental apartment units on the market, demand factors continue to drive the rental market in the Windsor CMA. After two years of negative job growth in the 15-24 year age group there is less demand for rental units as these young adults cannot afford to move out from the family home and thereby reducing the number of new households formed. The trend to stay in the parental home longer is confirmed by the 2001 Census which found that 43.4 per cent of young adults aged 20-29 lived with their parents, this compares to a rate of 36.1 per cent in London.

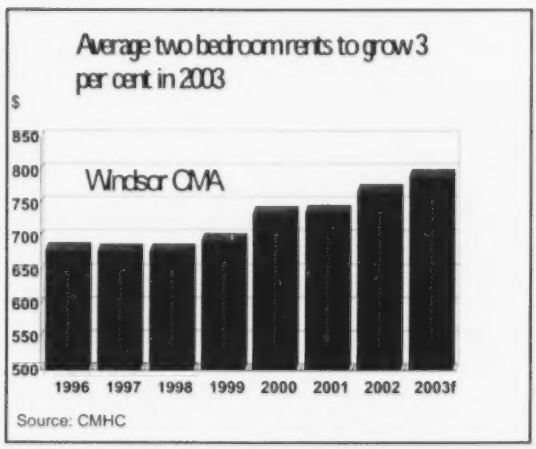
While job growth has been negative for young adults in the Windsor area, it has surged ahead for the 25-44 year segment. This group saw an increase of 8.6 per cent or 5,800 more full time jobs between September 2001 and September 2002. The increase in jobs combined with income growth through lucrative contract settlements has allowed more renter households to switch to homeownership in the past 12 months.



Both the new and resale ownership housing markets were very active in Windsor in 2002. The number of homes sold through the Windsor Essex County Real Estate Board was up 6.8 per cent in the first 10 months. By year-end, resale homes will have gained 7.6 per cent in equity on average.

Single-detached new housing construction is on the way to hit 1,700 units for only the third time, and repeat again in 2003.

With renters moving to homeownership, combined with an increase in job-seeking migrants, Windsor's rental market was very dynamic in 2002. With an average MLS house price of only $148,000 some new migrants either turned to homeownership while others opted for newly vacated rental units. In fact, although overall vacancies increased, stronger economic and income growth resulted in higher achievable rents.



Two bedroom apartment rents rose $31, or 4.2 per cent, to $769 in the October 2002 survey. This hike above the provincial 3.9 per cent guideline comes on the tail of a $2 increase in 2001. Rent increases in one bedroom units remained stable at 3.2 per cent, a repeat of gains in 2001.

Actual vacant row units only increased by 9 units in the 2002 survey but due to the small size of the universe the vacancy rate for the Windsor CMA rose from 1.9 per cent in 2001 to 3.6 per cent. The row universe includes 4 federal index linked mortgage co-ops which represent 44 per cent of the supply. The universe has been shrinking due to conversions to homeownership.

Acknowledgement

The success of the Rental Market Survey depends on the co-operation of property owners and managers across Canada. We acknowledge their assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and the entire housing industry.

CANADA'S VACANCY RATE RISES TO 1.7%

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 metropolitan centres rose to 1.7 per cent from 1.1 per cent in October 2001. This is the first increase in the vacancy rate since 1992.

Many factors contributed to the increased vacancy rates over the past year. Foremost mong them are low mortgage rates, which have reduced the carrying cost of homeownership. This encouraged many people to switch from renting to owning, causing vacancy rates to go up in many metropolitan areas.

Seventeen of Canada's 28 metropolitan areas have higher vacancy rates than one year ago. The highest recorded vacancy rates are in Saint John (NB), Sudbury, Chicoutimi-Jonquiere and Thunder Bay. The lowest vacancy rates recorded are in Quebec City, Gatineau, Montreal, and Kingston.

Vacancy rates were higher in eight of Ontario's 11 metropolitan areas. Of the eight metropolitan areas with higher rates, Toronto, Kitchener, Ottawa, Oshawa and Windsor increased by one percentage point or more.

CMHC's Ontario Retirement Homes Report

The Ontario-wide vacancy rate for all bed types was 12.5% in 2002. Order your copy today for the full comprehensive report by calling

1-800-493-0059.

Apartment Vacancy Rates For Census Metropolitan Areas

2002 Rank	Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy (%) 2001	Vacancy (%) 2002	2002 Universe	2002 Vacant
1	Quebec	0.8	0.3	75,743	258
2	Gatineau	0.6	0.5	19,100	99
3	Montreal	0.6	0.7	464,552	3,352
4	Kingston	1.5	0.9	11,349	99
4	Winnipeg	1.4	1.2	53,375	616
6	Vancouver	1.0	1.4	106,416	1,501
7	Victoria	0.5	1.5	23,793	354
8	Hamilton	1.3	1.6	42,022	665
9	Edmonton	0.9	1.7	65,122	1,090
10	Sherbrooke	2.3	1.8	24,587	442
11	Regina	2.1	1.9	11,420	222
11	Ottawa	0.8	1.9	60,096	1,162
13	Abbotsford	2.4	2.0	3,968	79
13	London	1.6	2.0	38,904	765
15	Charlottetown CA*	1.8	2.2	3,721	81
16	Kitchener	0.9	2.3	26,235	612
16	Oshawa	1.3	2.3	11,168	260
18	St. Catharines-Niagara	1.9	2.4	16,193	387
19	Toronto	0.9	2.5	301,801	7,611
20	Halifax	2.8	2.7	36,502	989
20	St. John's	2.5	2.7	3,688	100
22	Calgary	1.2	2.9	43,167	1,233
23	Trois-Rivieres	4.7	3.0	16,286	483
24	Saskatoon	2.9	3.7	15,547	576
25	**Windsor**	**2.9**	**3.9**	**15,211**	**600**
26	Thunder Bay	5.8	4.7	5,441	258
27	Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9	8,463	415
28	Greater Sudbury	5.7	5.1	11,000	565
29	Saint John	5.6	6.3	9,678	615
	Canada (1)	**1.2**	**1.7**	**1,520,827**	**23,813**

(1) weighted average for CMAs

*Census Agglomerations

TABLE 1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%) Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre	4.0	4.2	6.0	8.1	4.7	3.6	2.5	4.5	**	**
Zone 2 - E. Inner	2.6	5.5	**	**	2.5	3.1	2.7	7.3	**	**
Zone 3 - E. Outer	2.6	4.3	2.3	2.5	2.3	3.4	3.2	5.9	**	**
Zone 4 - West	2.1	3.1	4.1	1.8	1.6	2.9	2.0	2.8	**	**
Zones 1-4 Windsor City	3.0	4.1	4.1	5.0	3.0	3.3	2.6	5.0	5.9	4.7
Zone 5 - Remainder	1.5	1.4	**	**	1.9	2.1	1.3	0.7	**	**
Windsor CMA	**2.9**	**3.9**	**4.0**	**5.0**	**2.9**	**3.2**	**2.4**	**4.6**	**5.3**	**4.7**

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE 2: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Centre	215	5,144	31	385	99	2,775	84	1,869	**	**
Zone 2 - E. Inner	113	2,063	**	**	29	907	72	989	**	**
Zone 3 - E. Outer	151	3,550	8	328	54	1,587	88	1,485	**	**
Zone 4 - West	106	3,419	3	184	57	1,982	33	1,162	**	**
Zones 1-4 Windsor City	585	14,176	49	975	239	7,251	277	5,505	21	444
Zone 5 - Remainder	15	1,035	**	**	10	754	4	542	**	**
Windsor CMA	**600**	**15,211**	**49**	**986**	**248**	**7,705**	**280**	**6,047**	**22**	**473**

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE 3: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by age of building and sub-market (%) Windsor CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Sub-market	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later	Before 1986	1986 and later
Zone 1 - Centre	4.2	4.2	8.1	N/U	3.5	10.0	4.6	3.1	1.2	0.0
Zone 2 - E. Inner	4.9	21.4	8.1	N/U	3.1	N/U	6.1	21.4	6.2	N/U
Zone 3 - E. Outer	4.4	1.6	2.5	N/U	3.6	0.0	6.2	2.8	0.7	0.0
Zone 4 - West	2.6	9.3	1.2	20.0	2.9	0.0	1.9	7.7	6.6	39.2
Zone 5 - Remainder	1.7	0.0	0.0	N/U	2.2	0.0	0.9	0.0	4.7	N/U
Windsor CMA	**3.8**	**5.7**	**4.9**	**20.0**	**3.2**	**2.6**	**4.5**	**5.6**	**3.2**	**17.1**

N/U = No units of this type in the Universe

Data are on 1996 census area definitions. Zone 5 adjusted to include Amherstburg.

TABLE 4: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by size of building (%) Windsor CMA											
No. of Rental Units in the Building	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	4.1	5.2	7.5	**	**	6.6	7.2	4.9	8.1	**	3.6
6 - 19 Units	1.7	3	4.5	2.5	9.9	3.3	4	1.9	3.7	**	**
20 - 49 Units	1.4	2.4	3.2	2.7	5.4	2.9	3.4	1.5	2.4	**	**
50 - 99 Units	0.7	1.6	2.6	7.7	1.6	1.1	1.8	1.3	3.7	9.1	4.5
100+ Units	2.6	3	3.3	**	**	2.9	1.7	2.7	5.9	**	**
All Sizes	1.9	2.9	3.9	4	5	2.9	3.2	2.4	4.6	5.3	4.7

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE 5: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by structure height (%) Windsor CMA											
Building Height	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1 - 4 Storeys	3.1	4.1	5.5	4.9	6.4	4.1	4.5	3.7	6.4	8.2	6.8
5 - 9 Storeys	0.4	1.3	1.6	1.3	0	1.5	1.8	1.2	1.2	**	**
10+ Storeys	0.7	1.5	2.9	**	**	1.8	2.1	1	4.2	**	**
All heights	1.9	2.9	3.9	4	5	2.9	3.2	2.4	4.6	5.3	4.7

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE 6: PRIVATE APARTMENT UNIVERSE

Apartment vacancies and universe by building age Windsor CMA										
Completion Year	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Pre-1960	231	3,620	40	499	103	1,783	87	1,229	2	109
1960-1975	150	5,310	7	437	90	2,906	46	1,692	7	274
1976-1985	165	5,336	1	43	51	2,817	109	2,434	4	42
1986 and later	54	945	1	6	5	199	39	691	8	49
Total	600	15,211	49	986	248	7,705	280	6,047	22	473

TABLE 7: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private apartment universe and vacancies by structure size Windsor CMA										
No. of Rental Units in the Building	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
3 - 5 Units	148	1,981	**	**	46	633	93	1,145	5	128
6 - 19 Units	150	3,366	18	181	74	1,859	47	1,265	**	**
20 - 49 Units	128	3,996	19	350	75	2,204	33	1,400	**	**
50 - 99 Units	73	2,817	2	128	26	1,496	41	1,124	3	68
100+ Units	100	3,051	**	**	26	1,512	65	1,112	**	**
All sizes	600	15,211	49	986	248	7,705	280	6,047	22	473

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.
Data are on 1996 census area definitions. Zone 5 adjusted to include Amherstburg.

TABLE 9: APARTMENT RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($)
Windsor CMA

Rental Sub-market	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre	432	429	611	626	729	767	**	**
Zone 2 - E. Inner	**	**	604	629	749	762	**	**
Zone 3 - E. Outer	510	527	659	676	763	782	**	**
Zone 4 - West	472	500	593	618	722	759	**	**
Zones 1-4 Windsor City	465	481	616	636	739	769	887	912
Zone 5 - Remainder	**	**	652	668	729	772	**	**
Windsor CMA	**466**	**481**	**618**	**638**	**738**	**769**	**883**	**906**

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE 10: ASSISTED STOCK AND VACANCIES

Assisted apartment and row supply and vacancies by sub-market and bedroom type
Windsor CMA

Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Centre	73	2,383	0	196	68	1,747	4	313	1	127
Zone 2 - E. Inner	9	484	1	23	6	291	1	74	1	96
Zone 3 - E. Outer	50	2,522	0	39	1	780	10	781	39	923
Zone 4 - West	43	1,549	2	115	30	669	7	265	4	500
Zones 1-4 Windsor City	175	6,938	3	373	105	3,487	22	1,433	45	1,646
Zone 5 - Remainder	1	438	0	0	0	114	1	159	0	165
Windsor CMA - All	**176**	**7,376**	**3**	**373**	**105**	**3,601**	**23**	**1,592**	**45**	**1,810**
- Apt	123	5,307	2	231	102	3,499	14	1,214	5	364
- Row	53	2,069	1	142	3	102	9	378	40	1,447

TABLE 11: ROW HOUSING VACANCIES AND SUPPLY

Vacancy rates (%) and rental stock by sub-market and bedroom type
Windsor CMA

Rental Sub-market	All Units		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Centre	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - E. Inner	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - E. Outer	**	**	**	**	1.7	4.3	**	**	**	**	8	187
Zone 4 - West	1.9	**	0	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zones 1-4 Windsor City	1.6	4.3	0.6	**	2	**	20	475	**	**	12	269
Zone 5 - Remainder	**	**	**	0	**	**	**	**	0	39	**	**
Windsor CMA	**1.9**	**3.6**	**1.1**	**2.1**	**2.4**	**	**20**	**563**	**4**	**207**	**12**	**311**

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

Data are on 1996 census area definitions. Zone 5 adjusted to include Amherstburg.

Codes Used In Tables:

Code	Definition
N/U	No units of this type in the Universe
N/A	Used when there are no structures in sample.
**	Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

ZONE DEFINITIONS

Zone	Zone Name	BOUNDARIES			
		North	East	South	West
1*	Centre	Detroit River	Pierre, Moy Parkwood	C.P. Rail, Ypres Blvd.	Conrail
2*	East Inner	Detroit River	Buckingham, Raymo, Norman, Chrysl	C.P. Rail, Tecumseh Rd.	Zone 1
3*	East Outer	Detroit River	City Limit	City Limit	Zone 2
4*	West	Conrail	Howard Avenue	City Limit	Zone 3
5 **	Rest of CMA	Includes: Amherstburg Twp, Essex T., LaSalle T., Lakeshore Twp., St. Clair Beach V./ Sandwich South Twp./ Tecumseh T.			

* Indicates zone in the City of Windsor

** Due to municipal amalgamation, Zone 5 now includes Amherstburg

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year during the first two weeks of October. The purpose of the survey is to objectively measure the number of vacancies and the rents charged in rental buildings. The survey is conducted by telephone or site visit with information on rents obtained from the owner, property manager or building superintendent. All markets in Canada with populations over 10,000 are surveyed. Buildings which have been recently completed must be on the market for at least three months before they are included in the survey universe. While this report focuses on privately-initiated apartment buildings which have three or more units available for rent, the CMHC survey also covers private row housing developments and all publicly-assisted rental, non-profit and co-op housing projects.

DEFINITIONS

Vacancy: A unit is considered vacant if it is physically unoccupied and available for immediate rental at the time of the survey.

Rent: This is the actual amount a tenant pays per month for their unit. A rental incentive, for example, first month free is not pro-rated over the 12-month lease. Amenities and services such as heat, light, hot water, cable and laundry facilities may or may not be included in the monthly rents reported. The weighted average rent figures in this report represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment: Any building which is not ground-oriented and contains three or more units available for rent. Owner-occupied units(s) are not included in the rental building's unit count. For example, an owner-occupied tri-plex would be excluded from the survey (less than three units), while an owner-occupied four-plex would be counted as a three unit rental building.

Rental row house: Any building containing three or more ground-oriented rental units.

Condominiums: Registered condominium apartment and row developments are included in the rental universe if the units are tenant-occupied and vacancies are available for rent. Contact your local CMHC office for clarification on developments which are occupied by both homeowners and tenants.

Reliability: The comprehensive coverage of CMHC's rental survey ensures reliable results by bedroom type; structure size and height; age and for the five Census-based zones which make up the Windsor Census Metropolitan Area (CMA). In 2001, the private apartment vacancy rates were based on data gathered from 10,341 apartment units or 68 per cent of the private 3+ apartment universe of 15,256 units. The private row housing sample (including index-linked mortgage co-operatives) included 541 of the universe of 567 units. And 100 per cent of the 7,321 -unit publicly assisted universe of apartments and row units was surveyed.

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibility.

Aussi disponible en francais

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

RMR de WINDSOR

LE TAUX D'INOCCUPATION CONTINUE DE CROÎTRE EN 2002 DANS LA RMR DE WINDSOR

ENQUÊTE ANNUELLE
OCTOBRE 2002

Pour la deuxième année d'affilée, le choix d'appartements s'est élargi pour les locataires de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Le taux d'inoccupation a augmenté d'un point de pourcentage entier pour atteindre 3,9 % en octobre 2002, alors qu'il se chiffrait à 2,9 % à pareille date en 2001. En raison de l'attrait que représentent les taux hypothécaires bas et les frais de possession peu élevés, comparables au coût d'un loyer, certains locataires ont décidé de sortir du marché locatif. Par conséquent, le nombre de logements locatifs vacants a progressé : il est passé de 435 à 600 d'une année à l'autre.

L'affaiblissement de la demande de logements locatifs est principalement attribuable à l'attrait de l'accession à la propriété (comme en témoignent l'essor de la construction résidentielle et l'activité intense sur le marché de la revente), plutôt qu'à une économie défavorable. Le nombre d'emplois dans le groupe des 15 à 24 ans, qui compte la plus forte proportion de locataires, demeure inférieur au niveau d'il y a deux ans, mais il s'est toutefois stabilisé. La migration d'entrée a été très forte dans la région de Windsor-Essex.

Les taux hypothécaires n'ont pas crû selon les prévisions, en 2002. Comme ils sont demeurés bas, les personnes qui hésitaient entre le marché locatif et le marché de la propriété ont été plus nombreuses à opter pour ce dernier.

Du côté de l'offre, il n'y a eu que 42 achèvements d'appartements locatifs

SOMMAIRE

1 Le taux d'inoccupation continue de croître dans la RMR de Windsor

2 Sommaire et prévisions

3 L'assouplissement du marché ralentit les hausses de loyer

4 Taux d'inoccupation au Canada

5 Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres

5 Nombre d'appartements vacants et nombre total dans l'univers, selon la zone et le nombre de chambres

5 Taux d'inoccupation des appart. selon l'année d'achèvement

5 Nombre d'appartements vacants selon l'année d'achèvement

6 Taux d'inoccupation des appart. selon la taille de l'immeuble

6 Taux d'inoccupation des appart. selon la hauteur de l'immeuble

6 Nombre d'appartements vacants selon l'année d'achèvement

6 Nombre total d'appartements d'initiative privée dans l'univers selon la taille de l'immeuble

7 Loyer des appartements selon la zone et le nombre de chambres

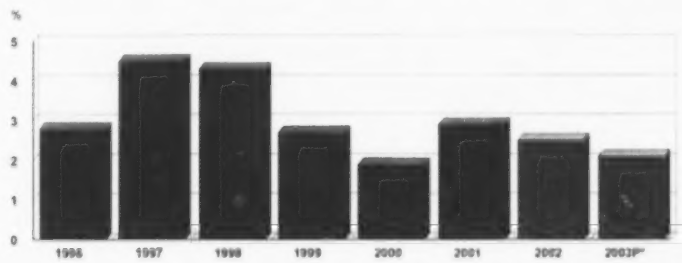
7 Stock de logements locatifs aidés et nombre de logements aidés vacants

7 Nombre de maisons en rangée vacantes selon la zone

8 Méthode d'enquête

Suite à la page 2

Le taux d'inoccupation des appartements croît en 2002



Source: SCHL

Margot Stevenson
SCHL, Analyse de marché - Bureau de London
Tél : (519) 873-2407 Téléc. : (519) 438-5266
mstevens@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

en 2002. La *University of Windsor* a également achevé la construction d'une résidence de 300 lits. Néanmoins, l'univers des logements locatifs situés dans des immeubles d'appartements d'au moins trois logements a légèrement fléchi cette année, pour se situer à 15 211, comparativement à 15 256 en octobre 2001.

Le taux d'inoccupation a crû dans toutes les zones de la ville de Windsor

Dans les quatre zones de la ville de Windsor, le nombre de logements vacants a augmenté en un an. La zone 2 (centre-est) a affiché la plus forte progression du taux d'inoccupation d'une année à l'autre : celui-ci est passé de 2,6 % à 5,5 %. Cette zone est contiguë au centre-ville et près du casino de Windsor. En 2001, il n'y avait qu'une seule autre zone de la RMR où le loyer moyen des logements de deux chambres était plus élevé que dans la zone 2. Pour cette raison, de nombreux locataires habitant dans la zone 2 ont profité du bas niveau des taux pour accéder à la propriété en 2002, ce qui a porté le taux d'inoccupation des logements de deux chambres à 7,3 %, alors qu'il se chiffrait à seulement 2,7 % en octobre 2001. Par conséquent, les loyers n'ont crû que de 1,7 %, en 2002, dans cette catégorie.

La zone 1 (centre) est celle où le taux d'inoccupation est demeuré le plus stable d'une année à l'autre, passant de 4,0 % à 4,2 %. Elle englobe le centre-ville et le périmètre du nouveau siège social de la société Chrysler. La demande de logements de une chambre s'est amplifiée parce que les travailleurs du centre-ville cherchaient à se loger près de leur lieu de travail.

De toutes les zones de la ville, la zone 4 (ouest), qui comprend la *University of Windsor* et le *St. Clair College*, est celle qui a affiché le plus faible taux d'inoccupation en 2002 (3,1 %), en raison de la demande provenant des étudiants. C'est également la zone où le loyer moyen des logements de une chambre et de deux chambres est le plus bas, étant donné que les locataires sont des ménages à faible revenu.

Dans la zone 5, en périphérie de la ville, le taux d'inoccupation a fléchi de 0,1 % d'une année à l'autre, pour se fixer à 1,4 % en octobre 2002. Cette variation est négligeable, car, vu la petite taille de l'univers, l'ajout d'un seul autre logement vacant aurait ramené le taux d'inoccupation à 1,5 %.

Le taux d'inoccupation a augmenté, malgré le solde migratoire positif, dans la région de Windsor-Essex. Comme l'accession à la propriété est abordable dans cette région, où le prix moyen du Service inter-agences (prix S.I.A. moyen) des habitations se situe à 148 000 $ et où les loyers des logements de deux chambres sont les plus élevés de tout le sud de l'Ontario, la majorité des arrivants ont décidé d'acheter un logement.

La catégorie des logements achevés après 1985 est celle qui compte la plus forte proportion de logements vacants. Le taux d'inoccupation le plus élevé dans cette catégorie est celui des logements de deux chambres situés dans la zone 2 (centre-est). Les loyers exigés pour ces grands logements plus récents sont comparables au montant des mensualités hypothécaires.

SOMMAIRE ET PRÉVISIONS

À Windsor, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée a monté pour se fixer à 3,9 % en octobre 2002, alors qu'il se situait à 2,9 % un an plus tôt.

En 2003, les taux d'intérêt devraient augmenter et la migration d'entrée devrait demeurer forte dans la région, ce qui entraînera une légère baisse du taux d'inoccupation, qui devrait s'établir à 3,5 % en octobre 2003.

À Windsor, le loyer moyen des appartements de deux chambres a atteint 769 $ en octobre 2002, en hausse de 4,2 % par rapport au loyer moyen d'octobre 2001. Cette progression est légèrement supérieure à celle du taux légal d'augmentation des loyers en Ontario en 2002 (3,9 %), mais elle fait suite à une augmentation négligeable de 0,3 % en 2001. Selon les prévisions, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait croître de 3 % en 2003 pour se fixer à 792 $.

La proportion de logements vacants a également augmenté dans le segment des logements locatifs aidés, où elle est passée de 1,5 % en 2001 à 2,4 % en 2002.

L'économie de Windsor se porte bien en 2002 vu que le nombre de personnes en emploi a crû de 2,5 % sur un an, et qu'il devrait croître de 3,5 % en 2003.

Hausse du taux d'inoccupation des logements aidés

L'enquête de la SCHL indique qu'il y a eu augmentation du nombre de logements vacants dans le stock de logements subventionnés par le gouvernement à Windsor. Dans ce segment non officiel du marché locatif, le taux d'inoccupation global des appartements et des maisons en rangée s'est accru pour atteindre 2,4 % en octobre 2002, contre 1,5 % en octobre 2001, ce qui correspond à 176 logements vacants sur un univers de 7 376. Dans la catégorie des studios aidés, il n'y avait que trois logements vacants au moment de l'enquête. Du côté des logements de une chambre et de deux chambres, les taux d'inoccupation étaient respectivement de 2,9 % et de 1,4 %.

La croissance de l'emploi et les faibles taux hypothécaires favorisent l'accession à la propriété

Puisqu'il n'y a eu que 42 nouveaux appartements locatifs neufs sur le marché en 2002, c'est la demande qui continue de soutenir le marché locatif dans la RMR de Windsor. La croissance de l'emploi chez les 15 à 24 ans a été négative pour la deuxième année consécutive, ce qui a entraîné un affaiblissement de la demande de logements locatifs. Puisque ces jeunes adultes n'avaient pas les moyens de quitter le domicile parental, il y a eu ralentissement du rythme de formation des ménages. Le Recensement de 2001 confirme cette tendance des jeunes adultes à rester plus longtemps chez leurs parents. Il révèle qu'à Windsor 43,4 % des jeunes adultes de 20 à 29 ans habitaient avec leurs parents, ce qui se compare à 36,1 % à London.

Tandis que le nombre d'emplois a fléchi chez les jeunes adultes dans la région de Windsor, il a monté en flèche (8,6 %) dans le segment des 25 à 44 ans, ce qui représente un ajout de 5 800 emplois à plein temps de septembre 2001 à septembre 2002. Cette amélioration, conjuguée à une hausse des revenus découlant du règlement de contrats lucratifs, a permis à davantage de ménages locataires d'accéder à la propriété au cours des 12 derniers mois.

Les marchés résidentiels du neuf et de la revente ont été très actifs à Windsor en 2002. Le nombre d'habitations vendues par l'intermédiaire de la chambre immobilière du comté de Windsor Essex a augmenté de 6,8 % au cours des 10 premiers mois de l'année. Au 31 décembre 2002, le prix de vente des logements existants devrait s'être majoré de 7,6 %, en moyenne.

Pour la troisième fois seulement dans l'histoire de la RMR de Windsor, il devrait se construire 1 700 maisons individuelles en 2002, et ce record devrait être atteint de nouveau en 2003.

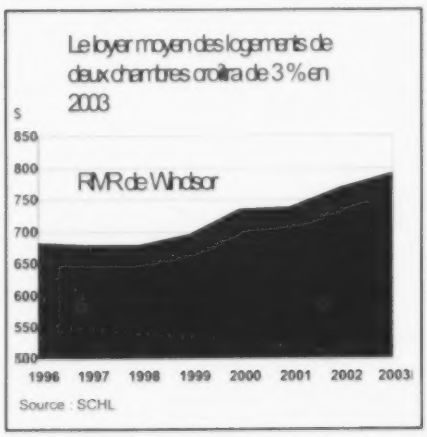
Comme de nombreux locataires ont accédé à la propriété et davantage de travailleurs ont migré dans la région, le marché locatif de Windsor a été très dynamique en 2002. Le prix S.I.A. moyen des logements n'étant que de 148 000 $, certains arrivants ont opté pour l'achat d'un logement, tandis que d'autres ont choisi de louer l'un des nombreux logements récemment libérés. En fait, malgré l'accroissement du taux d'inoccupation global, l'amélioration de l'économie et la croissance des revenus ont plutôt entraîné une hausse des loyers.

Le loyer des appartements de deux chambres a monté de 31 $, ou 4,2 %, pour s'établir à 769 $ en octobre 2002. Cette hausse supérieure au taux légal d'augmentation des loyers en Ontario (3,9 %) fait suite à une augmentation de 2 $, en 2001. Du côté des logements de une chambre, la progression des loyers s'est maintenue, à 3,2 %.

L'enquête de 2002 révèle que seulement neuf logements ont été ajoutés à l'univers des maisons en rangée locatives dans la RMR de Windsor cette année. Toutefois, en raison de la petite taille de l'univers, cet ajout a fait passer le taux d'inoccupation des maisons en rangée de 1,9 % à 3,6 % d'une année à l'autre dans la RMR. Par ailleurs, l'univers compte quatre coopératives d'habitation dont le financement hypothécaire est indexé par le gouvernement fédéral et dont les logements représentent 44 % de l'offre. L'univers s'est étiolé à la suite de la conversion de certains de ces logements locatifs en logements de propriétaires-occupants.

L'emploi poursuivra sa croissance saine en 2003

Source : Enquête sur le marché du travail, prévisions de la SCHL



Source : SCHL

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

LE TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA MONTE À 1,7 %

Survol national

En octobre 2002, le taux d'inoccupation global des appartements dans les 28 régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada a progressé, pour atteindre 1,7 %, alors qu'il s'établissait à 1,1 % un an plus tôt. Il s'agit de la première hausse du taux d'inoccupation depuis 1992.

De nombreux facteurs ont contribué à l'augmentation des taux d'inoccupation au cours de la dernière année. Le plus important de ces facteurs est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait diminuer les frais relatifs à la possession d'une habitation. Cela a encouragé bien des gens à passer du statut de locataire à celui de propriétaire, entraînant de ce fait l'accroissement des taux d'inoccupation dans nombre de régions métropolitaines.

Dix-sept des vingt-huit régions métropolitaines du Canada ont des taux d'inoccupation supérieurs à ceux de l'an dernier. Les taux les plus élevés ont été enregistrés à Saint John (N.-B.), à Sudbury, à Chicoutimi-Jonquière et à Thunder Bay, alors que les plus bas ont été relevés dans les villes de Québec, de Gatineau, de Montréal et de Kingston.

Immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 appartements locatifs

2002 Rang	Région métropolitaine de recensement (RMR)	Taux d'inoccupation (%) 2001	2002	2002 Univers	Logements inoccupés
1	Québec	0,8	0,3	75,743	258
2	Gatineau	0,6	0,5	19,100	99
3	Montréal	0,6	0,7	464,552	3 352
4	Kingston	1,5	0,9	11,349	99
5	Winnipeg	1,4	1,2	53,375	616
6	Vancouver	1,0	1,4	106,476	1 501
7	Victoria	0,5	1,5	23 793	354
8	Hamilton	1,3	1,6	42 022	665
9	Edmonton	0,9	1,7	65 122	1 090
10	Sherbrooke	2,3	1,8	24 587	442
11	Regina	2,1	1,9	11 420	222
11	Ottawa	0,8	1,9	60 096	1 162
13	Abbotsford	2,4	2,0	3 968	79
13	London	1,6	2,0	38 904	765
15	AR de Charlottetown*	1,8	2,2	3 721	81
16	Kitchener	0,9	2,3	26 235	612
16	Oshawa	1,3	2,3	11 168	260
18	St. Catharines-Niagara	1,9	2,4	16 193	387
19	Toronto	0,9	2,5	301 801	7 611
20	Halifax	2,8	2,7	36 502	989
20	St. John's	2,5	2,7	3 688	100
22	Calgary	1,2	2,9	43 167	1 233
23	Trois-Rivières	4,7	3,0	16 286	483
24	Saskatoon	2,9	3,7	15 547	576
25	**WINDSOR**	**2,9**	**3,9**	**15 211**	**600**
26	Thunder Bay	5,8	4,7	5 441	258
27	Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9	8 463	415
28	Greater Sudbury	5,7	5,1	11 000	565
29	Saint John	5,6	6,3	9 678	615
	Canada (1)	**1,1**	**1,7**	**1 520 887**	**25 408**

(1) Moyenne pondérée des régions métropolitaines visées par l'enquête. Abbotsford et Kingston n'étaient pas des RMR en 2001.

*Agglomération de recensement (AR)

***Rapport sur les maisons de retraite* de l'Ontario 2002**

Vous voulez en savoir davantage sur le marché dynamique des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* de 2002 couvre l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats par marché, dont les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de chambres, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la ventilation des prix. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, en appelant au **1 800 493-0059**.

TABLEAU 1 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation par zone : immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus (%)
RMR de Windsor

Sous-marché locatif	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre	4,0	4,2	6,0	8,1	4,7	3,6	2,5	4,5	**	**
Zone 2 - Centre Est	2,6	5,5	**	**	2,5	3,1	2,7	7,3	**	**
Zone 3 - Q. excentrique Est	2,6	4,3	2,3	2,5	2,3	3,4	3,2	5,9	**	**
Zone 4 - Ouest	2,1	3,1	4,1	1,8	1,6	2,9	2,0	2,8	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	3,0	4,1	4,1	5,0	3,0	3,3	2,6	5,0	5,9	4,7
Zone 5 - Reste de la RMR	1,5	1,4	**	**	1,9	2,1	1,3	0,7	**	**
RMR de Windsor	**2,9**	**3,9**	**4,0**	**5,0**	**2,9**	**3,2**	**2,4**	**4,6**	**5,3**	**4,7**

TABLEAU 2 : STOCK D APPARTEMENTS ET NOMBRE D APPARTEMENTS INOCCUPÉS

Univers des immeubles d'initiative privée de 3 appartements et plus, et nombre d'appartements inoccupés
RMR de Windsor

Sous-marché locatif	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Zone 1 - Centre	215	5 144	31	385	99	2 775	84	1 869	**	**
Zone 2 - Centre Est	113	2 063	**	**	29	907	72	989	**	**
Zone 3 - Q. excentrique Est	151	3 550	8	328	54	1 587	88	1 485	**	**
Zone 4 - Ouest	106	3 419	3	184	57	1 982	33	1 162	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	585	14 176	49	975	239	7 251	277	5 505	21	444
Zone 5 - Reste de la RMR	15	1 035	**	**	10	754	4	542	**	**
RMR de Windsor	**600**	**15 211**	**49**	**986**	**248**	**7 705**	**280**	**6 047**	**22**	**473**

TABLEAU 3: TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon l'âge de l'immeuble, le nombre de chambres et le sous-marché
RMR de Windsor

Sous-marché locatif	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après	Avant 1986	1986 et après
Zone 1 - Centre	4,2	4,2	8,1	AAU	3,5	10,0	4,6	3,1	1,2	0,0
Zone 2 - Centre Est	4,9	21,4	8,1	AAU	3,1	AAU	6,1	21,4	6,2	AAU
Zone 3 - Q excentrique Est	4,4	1,6	2,5	AAU	3,6	0,0	6,2	2,8	0,7	0,0
Zone 4 - Ouest	2,6	9,3	1,2	20,0	2,9	0,0	1,9	7,7	6,6	39,2
Zone 5 - Reste de la RMR	1,7	0,0	0,0	AAU	2,2	0,0	0,9	0,0	4,7	AAU
RMR de Windsor	**3,8**	**5,7**	**4,9**	**20,0**	**3,2**	**2,6**	**4,5**	**5,6**	**3,2**	**17,1**

** Information non publiée pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'enquête.
A.A.U. Aucun appartement de ce type dans l'univers

TABLEAU 4 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble (%)
RMR de Windsor

Nbre de log. locatifs dans l'immeuble	Tous log. confondus			Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 3 à 5 logements	4,1	5,2	7,5	**	**	6,6	7,2	4,9	8,1	**	3,6
De 6 à 19 logements	1,7	3,0	4,5	2,5	9,9	3,3	4,0	1,9	3,7	**	**
De 20 à 49 logements	1,4	2,4	3,2	2,7	5,4	2,9	3,4	1,5	2,4	**	**
De 50 à 99 logements	0,7	1,6	2,6	7,7	1,6	1,1	1,8	1,3	3,7	9,1	4,5
100 logements et +	2,6	3,0	3,3	**	**	2,9	1,7	2,7	5,9	**	**
Toutes tailles confondues	1,9	2,9	3,9	4,0	5,0	2,9	3,2	2,4	4,6	5,3	4,7

TABLEAU 5 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation selon la hauteur de l'immeuble (%)
RMR de Windsor

Hauteur de l'immeuble	Tous log. confondus			Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2000	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
De 1 à 4 étages	3,1	4,1	5,5	4,9	6,4	4,1	4,5	3,7	6,4	8,2	6,8
De 5 à 9 étages	0,4	1,3	1,6	1,3	0,0	1,5	1,8	1,2	1,2	**	**
10 étages et plus	0,7	1,5	2,9	**	**	1,8	2,1	1,0	4,2	**	**
Toutes catégories confondues	1,9	2,9	3,9	4,0	5,0	2,9	3,2	2,4	4,6	5,3	4,7

TABLEAU 6 : STOCK D APPARTEMENTS ET NOMBRE D APPARTEMENTS INOCCUPÉS

Univers et nombre d'appartements inoccupés selon l'âge de l'immeuble
RMR de Windsor

Date d'achèvement	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Avant 1960	231	3 620	40	499	103	1 783	87	1 229	2	109
1960-1975	150	5 310	7	437	90	2 906	46	1 692	7	274
1976-1985	165	5 336	1	43	51	2 817	109	2 434	4	42
1986 et après	54	945	1	6	5	199	39	691	8	49
Total	**600**	**15 211**	**49**	**986**	**248**	**7 705**	**280**	**6 047**	**22**	**473**

TABLEAU 7 : STOCK D APPARTEMENTS ET NOMBRE D APPARTEMENTS INOCCUPÉS

Univers et nombre d'appartements inoccupés selon la taille de l'immeuble
RMR de Windsor

Nbre de log. locatifs dans l'immeuble	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
De 3 à 5 logements	148	1 981	**	**	46	633	93	1 145	5	128
De 6 à 19 logements	150	3 366	18	181	74	1 859	47	1 265	**	**
De 20 à 49 logements	128	3 996	19	350	75	2 204	33	1 400	**	**
De 50 à 99 logements	73	2 817	2	128	26	1 496	41	1 124	3	68
100 logements et +	100	3 051	**	**	26	1 512	65	1 112	**	**
Toutes tailles confondues	**600**	**15 211**	**49**	**986**	**248**	**7 705**	**280**	**6 047**	**22**	**473**

** Information non publiée pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'enquête.

TABLEAU 9: LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens selon le nombre de chambres et le sous-marché ($)
RMR de Windsor

Sous-marché locatif	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre	432	429	611	626	729	767	**	**
Zone 2 - Centre Est	**	**	604	629	749	762	**	**
Zone 3 - Q. excentrique Est	510	527	659	676	763	782	**	**
Zone 4 - Ouest	472	500	593	618	722	759	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	465	481	616	636	739	769	887	912
Zone 5 - Reste de la RMR	**	**	652	668	729	772	**	**
RMR de Windsor	**466**	**481**	**618**	**638**	**738**	**769**	**883**	**906**

TABLEAU 10 : STOCK DE LOGEMENTS AIDÉS ET NOMBRE DE LOGEMENTS INOCCUPÉS

Offre d'appartements et de maisons en rangée aidés et nombre de logements inoccupés
selon le sous-marché et le nombre de chambres - RMR de Windsor

Sous-marché locatif	Tous log. confondus		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Zone 1 - Centre	73	2 383	0	196	68	1 747	4	313	1	127
Zone 2 - Centre Est	9	484	1	23	6	291	1	74	1	96
Zone 3 - Q. excentrique Est	50	2 522	0	39	1	780	10	781	39	923
Zone 4 - Ouest	43	1 549	2	115	30	669	7	265	4	500
Zones 1-4 Ville de Windsor	175	6 938	3	373	105	3 487	22	1 433	45	1 646
Zone 5 - Reste de la RMR	1	438	0	0	0	114	1	159	0	165
RMR de Windsor - Total	**176**	**7 376**	**3**	**373**	**105**	**3 601**	**23**	**1 592**	**45**	**1 810**
- App.	**123**	**5 307**	**2**	**231**	**102**	**3 499**	**14**	**1 214**	**5**	**364**
- Maisons en rangée	**53**	**2 069**	**1**	**142**	**3**	**102**	**9**	**378**	**40**	**1 447**

TABLEAU 11 : NOMBRE DE MAISONS EN RANGÉE INOCCUPÉES ET OFFRE

Taux d'inoccupation (%) et parc locatif selon le sous-marché et le nombre de chambres
RMR de Windsor

Sous-marché locatif	Tous log. conf.		2 chambres		3 chambres et +		Tous log. conf.		2 chambres		3 chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers	Log. inocc.	Univers
Zone 1 - Centre	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Centre Est	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - Q. excentrique Est	**	**	**	**	1,7	4,3	**	**	**	**	8	187
Zone 4 - Ouest	1,9	**	0,0	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zones 1-4 Ville de Windsor	1,6	4,3	0,6	**	2,0	**	20	475	**	**	12	269
Zone 5 - Reste de la RMR	**	**	**	0,0	**	**	**	**	0	39	**	**
RMR de Windsor	**1,9**	**3,6**	**1,1**	**2,1**	**2,4**	**	**20**	**563**	**4**	**207**	**12**	**311**

** Information non publiée pour raison de confidentialité et d'exactitude des résultats de l'enquête.

DÉFINITION DES ZONES

Zone	Nom de la zone	LIMITES DES ZONES			
		Nord	Est	Sud	Ouest
1*	Centre	Rivière Detroit	Pierre, Moy Parkwood	Rail du C.P., boul. Ypres	Conrail
2*	Centre Est	Rivière Detroit	Buckingham, Raymo, Norman, Chrysl	Rail du C.P., ch. Tecumseh	Zone 1
3*	Quartier excentrique Est	Rivière Detroit	Limite de la ville	Limite de la ville	Zone 2
4*	Ouest	Conrail	Avenue Howard	Limite de la ville	Zone 3
5 **	Reste de la RMR	Inclut : Amherstburg, Essex, LaSalle, Lakeshore, St. Clair Beach/ Sandwich South/Tecumseh			

* Zone de la ville de Windsor.

** Depuis la fusion municipale, la zone 5 englobe Amherstburg.

Méthode d'enquête de la SCHL

Chaque année, au cours des deux premières semaines d'octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son **Enquête sur les logements locatifs** pour déterminer de manière objective le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. Tous les centres urbains de plus de 10 000 habitants au Canada sont recensés. Pour être inclus dans l'univers de l'enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois, c'est-à-dire achevés, au plus tard, en juin de l'année de l'enquête. Bien que le présent rapport porte principalement sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements ou plus offerts en location, l'enquête de la SCHL examine aussi les ensembles d'habitations en rangée d'initiative privée et les ensembles de logements aidés, sans but lucratif et coopératifs.

Définitions utilisées pour l'enquête

Logements vacants : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Les mesures d'incitation, comme un mois de location gratuite, ne sont pas réparties sur les douze mois du bail. Les données sur les loyers ne comprennent pas les frais additionnels exigés pour le stationnement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, l'eau chaude, la câblodistribution et les installations de buanderie. Pour le calcul de la moyenne pondérée des loyers figurant dans la présente publication, aucun ajustement n'a été apporté au loyer en fonction des services publics fournis.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois appartements locatifs ou plus. Les logements occupés par le propriétaire ne comptent pas. Par conséquent, sont exclus de l'enquête tous les triplex dont un logement est occupé par le propriétaire (puisqu'il ne reste que deux logements locatifs dans l'immeuble). Tout quadruplex dont le propriétaire occupe un logement est considéré comme un immeuble de trois logements.

Ensemble locatif de maisons en rangée : Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

Logements en copropriété : Les ensembles d'appartements et de maisons en rangée enregistrés en copropriété sont inclus dans l'univers locatif lorsque les logements sont loués ou offerts en location. Pour obtenir des éclaircissements sur les ensembles dont certains logements sont occupés par des propriétaires et d'autres par des locataires, veuillez communiquer avec le bureau de la SCHL le plus proche de chez vous.

Fiabilité

L'ampleur de l'**Enquête sur les logements locatifs** garantit la fiabilité des résultats présentés selon le nombre de chambres et selon la taille, la hauteur et la date d'achèvement des immeubles, et ce, pour les dix zones de recensement qui constituent la région métropolitaine de recensement (RMR) de London.

En 2002, les taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée ont été établis d'après les données recueillies sur 32 102 appartements, c'est-à-dire 82,5 % de l'univers de 38 904 logements situés dans des immeubles de trois appartements locatifs et plus. L'échantillon de maisons en rangée d'initiative privée compte 3 358 logements tirés d'un univers de 3 536. Enfin, l'enquête a porté sur la presque totalité des 8 204 maisons en rangée et appartements aidés, sans but lucratif et coopératifs.

© 2002. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Also available in English